Dª. RUTH CÁRDENAS CARPI, SECRETARIA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL,

CERTIFICO: Que el Consejo Provincial de Urbanismo, en Sesión celebrada el día 4 de julio de 2011, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

2º.- <u>ALCALÁ DE LA SELVA</u>: APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. COT 2011/ 59.

Visto el expediente relativo a la solicitud de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de ALCALÁ DE LA SELVA, se han apreciado los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Proyecto de Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de la Selva se inició bajo la vigencia de la derogada Ley 5/1999, siguiendo los siguientes pasos:

- Aprobación municipal de la *Memoria resumen del Plan General y del análisis preliminar de incidencia ambiental*, en fecha 12-05-2009, de acuerdo con lo establecido en los artículos 14, 15 y 23 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección ambiental de Aragón.

- Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de fecha 13-08-2009 dando traslado del resultado de las consultas previas y del Documento de referencia para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

- Formulación del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana junto con el Análisis preliminar de incidencia ambiental. La corporación municipal en sesión plenaria de 19-10-2009 acordó someter a información pública ambos documentos.

- Información Pública del documento de Avance mediante publicación en el B.O.P nº 204 de 26-10-2009 y en el periódico Diario de Teruel de 30-10-2009. Durante este periodo se presentaron 51 sugerencias y alternativas.

- Resolución conjunta al Avance de las Direcciones Generales de Urbanismo y Ordenación del Territorio, emitida en fecha 3-02-2010, según lo dispuesto en el artículo 48.2.b) de la Ley 3/2009. En dicha resolución se incorporan algunas consideraciones relativas al suelo urbano,

al suelo urbanizable, a los sistemas generales así como a la justificación de las viviendas previstas en el Plan.

- Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de fecha 22-03-2010, emitida en aplicación de lo establecido en el artículo 48.2.a) de la Ley 3/2009, por la que convalida el Documento de referencia anteriormente mencionado, e incorpora algunas condiciones relativas a la resolución conjunta de las Direcciones Generales de Urbanismo y Ordenación del Territorio, a la justificación del crecimiento de la superficie destinada al uso residencial, así como a la revisión de la inclusión de algunos sectores de suelo urbanizable de uso residencial considerando sus valores ambientales.

El documento de Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de la Selva fue aprobado inicialmente el 24 de agosto de 2010 y se sometió a información pública por plazo de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia número 173 de fecha 10 de septiembre de 2010 y en el periódico "Diario de Teruel" de 28 de agosto de 2010, presentándose 93 alegaciones, que fueron informadas por el Técnico Redactor en noviembre de 2010. El Ayuntamiento de Alcalá de la Selva, en su acuerdo de 22 de diciembre de 2010 estimó 12 de ellas en su totalidad, 18 de forma parcial y 63 fueron desestimadas.

La Aprobación Provisional fue otorgada por el Ayuntamiento el 5 de abril de 2011, ratificando el Acuerdo plenario de 22 de diciembre de 2010 en cuanto a las alegaciones, considerando que las modificaciones introducidas como consecuencia de las alegaciones aceptadas son en su mayor parte de índole puntual y no significan un cambio sustancial del Plan inicialmente aprobado, ya que no suponen una alteración del modelo global del plan ni del propio modelo de planeamiento elegido, estimando que no es necesario la apertura de un nuevo período de información pública.

SEGUNDO.- Asimismo en el expediente obran los informes sectoriales preceptivos, emitidos por las siguientes administraciones:

- Dirección General de Carreteras del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en su calidad de titular de la carretera A-228, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón. Emitido en sentido favorable en fecha 15-09-2010.

- Confederación Hidrográfica del Júcar, en aplicación de lo establecido en el artículo 25 del R.D.L 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Emitido en fecha 8-10-2010 en sentido favorable.

- Dirección General de Interior del Departamento de Presidencia, según lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y atención de emergencia de Aragón; emitido en fecha 1-10-2010, en sentido favorable con una serie de recomendaciones relativas al desarrollo del Área 6 *Villa de Alcalá de la Selva* del Suelo Urbanizable no Delimitado propuesto que resulta colindante al Barranco de La Cañada, en el sentido de que debe tenerse en cuenta dicho cauce al objeto de no producir afecciones al dominio público hidráulico o a terceros, recomendando la disposición de franjas libres de vegetación en los terrenos agrícolas o eriales lindantes con el suelo urbanizado o urbanizable, e insistiendo en la necesidad de realizar estudios geotécnicos cuando se actúe urbanísticamente o se construya en terrenos yesíferos. Las recomendaciones efectuadas por este organismo se han incorporado en la normativa del Plan General.

- Diputación Provincial de Teruel, en su calidad de titular de la carreteras TE-V-8022, TE-V-8024 y TE-V-8025, según lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón, emitido en fecha 27-09-2010 en sentido favorable.

- Dirección General de Ordenación del Territorio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio, emitido en fecha 29-10-2010 sin pronunciamiento expreso pero estableciendo una serie de cuestiones a estudiar y justificar relativas a:

  - Factor poblacional: manifiesta que la necesidad de vivienda efectuada no sustenta las previsiones incorporadas en el documento.
  - Condiciones de los suelos: Se manifiesta la necesidad de incorporar los estudios necesarios para eliminar la posibilidad de incompatibilidad entre la clasificación propuesta y las condiciones naturales de los suelos, en concreto en relación con los riesgos hidráulicos. Se recomienda la inclusión en la normativa urbanística de un articulado específico para la protección de los elementos paisajísticos y de procedimiento para la elaboración de Estudios de Impacto Paisajístico. Debe asegurarse la provisión de los servicios urbanísticos básicos en los suelos objeto de desarrollo en concreto el

suministro eléctrico, también deberá preverse normativa urbanística en materia de emisiones de gases y contaminación así como en materia de eficiencia energética. También se recomienda la realización de actuaciones de catalogación y protección en la normativa para elementos aislados de importancia en el término municipal como árboles u otros.

- Respecto a la adecuación de la clasificación a la Ley Urbanística, se considera inadecuada por cuanto el art. 39 establece que el planeamiento no podrá prever desarrollos en el horizonte temporal máximo de gestión que impliquen crecimientos cuya ejecución no resulte previsible dentro del mismo en función de criterios como su evolución probable.
- Respecto al aprovechamiento de los recursos naturales debe estudiarse la estructura agrícola del suelo, los asentamientos ganaderos y los suelos aptos para ser susceptibles de ser utilizados por infraestructuras que aprovechen los recursos naturales.
- Respecto a los usos residenciales debe estudiarse la posibilidad de conexión espacial real de los asentamientos existentes y de los planteados evitando bolsas aisladas. Se deberá reconsiderar la clasificación de los sectores Más Blanco y Sierra de Gúdar por ser terrenos con elevada pendiente y próximos a espacios protegidos. Deben corregirse las densidades excesivamente bajas de las unidades de ejecución y reconsiderar la clasificación de suelos urbanizables teniendo en cuenta la capacidad de suelo urbano existente, todo ello en función del estudio de demanda de vivienda en el municipio.
- Respecto a los usos industriales, debe estudiarse la compatibilidad entre la oferta industrial y el entorno cercano replanteando la clasificación de suelo residencial a ambos lados del actual polígono industrial.
- Se manifiesta que no se clasifican suelos con el uso principal de servicios.
- En cuanto a los usos dotacionales debe realizarse un estudio de los mismos procurando un tratamiento de los espacios libres y zonas verdes para que no se encuentren a más de 250 metros de cualquier suelo de características residenciales.
- En cuanto a la movilidad global debe estudiarse la misma entre suelos urbanos incluyendo la posibilidad de separar los tráficos de comunicación interna entre urbanizaciones de los que se dirigen a las pistas de esquí.
- En cuanto a la movilidad exterior debe estudiarse la movilidad en transporte público del municipio con el exterior prestando atención a la previsión al transporte en autobús y estudiando la previsión de una estación de transporte.

- En cuanto a la movilidad interior debe estudiarse entre los suelos urbanos teniendo en cuenta la posibilidad de no desarrollar los suelos urbanizables no delimitados, en los que se ha fijado un plazo de 9 años para la aprobación de los proyectos de urbanización. Debe analizarse el viario interno de Alcalá así como el reparto de mercancías en el casco.

Las justificaciones a estos extremos se aportan en informe del técnico redactor de fecha 28-03-2011 que obra en el expediente.

- Instituto Aragonés del Agua, en virtud de lo prescrito en el artículo 22 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y participación en la Gestión del agua en Aragón. Emitido en fecha 28-12-2010, sin pronunciamiento expreso pero con una serie de observaciones relativas a la inclusión en las Normas urbanísticas de unos criterios y la necesidad de tener en cuenta todos los principios de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

- Dirección General de Patrimonio Cultural, en fecha 23-05-2011, según lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés, en sentido favorable condicionado al cumplimiento de una serie de prescripciones relativas a la Memoria del Catálogo, a las Fichas del mismo y a la documentación gráfica.

- INAGA interviene durante la tramitación urbanística del Plan General conforme a lo dispuesto en el art. 48 de la Ley 3/2009 de 17 de Junio de Urbanismo de Aragón dictando la Memoria Ambiental mediante resolución de fecha 9 de marzo de 2011 estableciendo las siguientes determinaciones :

  1.- El planeamiento evaluado propone un desarrollo del municipio más ajustado a la realidad social del entorno, aunque con una previsión de crecimiento elevada que no responde al crecimiento real, así como una ocupación del territorio dispersa, manteniendo la estructura iniciada en los años setenta.

  2.- Se debería reconsiderar la superficie clasificada como Suelo Urbanizable en el Sector Mas Blanco-Sierra de Gúdar, que se corresponde con masas de pino silvestre y pastos, teniendo en cuenta la disponibilidad de suelo para uso residencial en el municipio.

  3.- En las zonas verdes previstas junto al río Alcalá e incluidas en el LIC (antiguo SUND la Mantellina) no deberán alterarse sus valores naturales, de forma que se respete la vegetación autóctona de la zona.

4.- Los resultados del estudio de riesgos naturales, se incorporarán al planeamiento, así como las medidas necesarias para minimizar la afección a la población y a los bienes.

5.- Deberá quedar claramente reflejado en el planeamiento la clasificación de las vías pecuarias, teniendo en cuenta su anchura, como Suelo No Urbanizable Especial, conforme a la legislación sectorial correspondiente.

6.- Se considera recomendable la introducción de medidas de ecoeficiencia más allá del código técnico de edificación, con objeto de minimizar los efectos sobre la atmósfera.

7.- Se deberán garantizar los servicios y demandas de recursos necesarios para las nuevas zonas a desarrollar.

8.- Los proyectos de zonas industriales están incluidos en el grupo 6 del Anexo III de la Ley 7/2006, de 22 de junio, por lo que el órgano ambiental decidirá, aplicando los criterios establecidos en el Anexo IV de la citada Ley, si dicho proyecto debe someterse a Evaluación de Impacto ambiental. En el documento ambiental se incluirán las soluciones concretas en cuanto a los servicios, particularmente en cuanto al saneamiento y depuración de las aguas residuales, el impacto de las nuevas detracciones sobre las masas de aguas subterráneas, medidas de integración paisajística de las nuevas instalaciones, así como, en caso necesario las medidas encaminadas a minimizar el impacto acústico y otras molestias.

En el expediente también se han incorporado otros informes que no resultan preceptivos como el emitido por la Comarca Gúdar-Javalambre en fecha 5/10/2010 de carácter favorable con algunas recomendaciones que han sido incorporadas al documento aprobado provisionalmente, también ha sido emitido informe por la Dirección General de Desarrollo Sostenible y Biodiversidad del Departamento de Medio Ambiente emitido el 17-09-2010 en sentido favorable con recomendaciones que han sido recogidas en el documento objeto de aprobación provisional. Obra en el expediente municipal copia de los informes emitidos por los servicios técnicos y jurídicos municipales de fechas 12-08-2010 y 13-12-2010

TERCERO.- El presente Plan General tuvo entrada en el Registro General de la Diputación General de Aragón en Teruel con fecha 6 de abril de 2011. Se aporta expediente administrativo completo y documento técnico redactado por el Arquitecto José Vicente Aragó Domingo, sin visado colegial y con diligencia de aprobación provisional de la Secretaría del Ayuntamiento de Alcalá de la Selva.

La documentación técnica comprende los documentos básicos a los que hace referencia el artículo 47.1 de la Ley 3/2009:

- Memoria Descriptiva y Justificativa.
- Planos de información y ordenación urbanística.

- Catálogo.
- Normas urbanísticas. Anexas a las Normas se presentan las Fichas correspondientes a cada una de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado y las relativas a cada una de las Áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado propuestas por el Plan General.
- Estudio Económico.
- Documentación Ambiental que incluye el Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Memoria Ambiental.

Acompañan al documento básico cinco anexos a la Memoria Justificativa a saber: Estudio de Movilidad y Transporte, Estudio Acústico, Estudio de necesidades de vivienda, Estudio de afección al régimen de corrientes e inundabilidad del río Alcalá y el Barranco de la Gitana y Estudio de Justificación de la suficiencia de recursos hídricos y de la E.D.A.R.

CUARTO..- Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de la presente modificación.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón por le que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo, a instancia del Ayuntamiento de Alcalá de la Selva, que en aplicación de lo establecido en el artículos 49 y siguientes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y 64 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, solicita al Órgano autonómico la

aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, comprensivo de todas las determinaciones que señalan los artículos 38 a 47 de la mencionada Ley, y los correspondientes del desarrollo reglamentario mencionado.

SEGUNDO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para emitir el informe de este Plan General, disponiendo para ello de seis meses, según señala el art. 49.7 de la Ley 3/2009, urbanística de Aragón.

TERCERO.- Los Planes Generales de Ordenación Urbana deben contener las siguientes determinaciones:

- Clasificación del suelo con sus categorías y calificación urbanística, con las correspondientes delimitacion y superficies
- Sistema de núcleos de población y sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y otros.
- Espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, que se establecerá en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, sin incluir grandes zonas verdes suburbanas ni dotaciones locales.
- Medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y la tutela del patrimonio cultural aragonés.
- Delimitación de los núcleos históricos tradicionales, donde no se permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.
- Reservas para viviendas de protección pública, que en ningún caso superarán el veinte por ciento del aprovechamiento urbanístico objetivo correspondiente, sin incluir en el cómputo el patrimonio municipal del suelo.
- Circunstancias por las que sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su indice de crecimiento, de los recursos, usos e intensidad de ocupación…

CUARTO.- El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel ante un Plan General debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico así como que se respeten los principios de desarrollo sostenible, equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano, entre otros aspectos.

QUINTO.- El municipio de ALCALÁ DE LA SELVA cuenta como figura de planeamiento vigente con un Plan General de Ordenación Urbana del que se han tramitado ante los sucesivos Órganos autonómicos provinciales, competentes en materia de administración urbanística, seis modificaciones puntuales, la última el pasado 5 de abril. Tres de ellas han sido aprobadas en los últimos dos años.

Respecto a planeamiento parcial, coetáneamente a la tramitación de las Normas Subsidiarias que dieron origen con su Homologación posterior al Plan General, se aprobó definitivamente el Plan Parcial del S.A.U. *Fuen de la Reina*, en fecha 10 de septiembre de 1993, que cabe considerar como un instrumento de planeamiento remitido. De este Plan Parcial se aprobó definitivamente una modificación puntual en fecha 1 de septiembre de 2010.

Asimismo, en fecha 4 de enero de 2002, se aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector *Vega de la Selva* del Suelo Urbanizable no Delimitado, del que se han tramitado y aprobado definitivamente dos modificaciones puntuales en fechas 7 de febrero de 2003 y 19 de abril de 2010, respectivamente.

SEXTO.- Que en relación con el **objeto** del presente expediente de P.G.O.U., decir que el instrumento de planeamiento de primer orden vigente en la localidad de Alcalá de la Selva es un Plan General de Ordenación Urbana procedente de la Homologación de sus Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, acuerdo que fue adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión celebrada en fecha 28 de septiembre de 1999.

A su vez estas Normas Subsidiarias fueron redactadas al amparo del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de julio, por el que se aprobó el Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesiones celebradas el 19 de abril de 1995 y el 6 de febrero 1996. Este documento procedía de la Revisión de unas Normas anteriores que se aprobaron definitivamente en fecha 13 de noviembre de 1986.

La Memoria justificativa del documento técnico señala la necesidad de revisar el Plan General vigente actualizando los contenidos técnicos del planeamiento al actual marco normativo, porque el marco normativo bajo el que se redactó es muy diferente al vigente, del mismo modo se replantea en profundidad el modelo territorial y las estrategias de desarrollo que propone el planeamiento de primer orden.

SÉPTIMO.- En relación al contenido urbanístico del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de la Selva , cabe establecer las siguientes determinaciones y justificación legal :

El artículo 38 de la vigente Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, señala que "*El Plan General de ordenación urbana, como instrumento de ordenación integral, abarcará uno o varios términos municipales completos, clasificará el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definirá los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio".*

Asimismo el artículo 284 en su apartado primero establece que los municipios con población inferior a mil habitantes podrán ejercer sus competencias urbanísticas de acuerdo con las especialidades del Título Séptimo del citado texto legal que regula el régimen urbanístico simplificado, especialidades que no resultan de aplicación a los municipios comprendidos, entre otras, en la Comarca de Gúdar- Javalambre a la que pertenece Alcalá de la Selva. El municipio de Alcalá tampoco ha sido incluido en dicho régimen por la Orden de 3 de febrero de 2010, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se concreta el ámbito subjetivo del régimen urbanístico simplificado regulado en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Por ello, y aunque según los datos del último Padrón Municipal, la población de Alcalá de la Selva, es de tan sólo 513 habitantes, el Plan General objeto de este expediente deberá contener toda la documentación exigible según el Título Segundo de la precitada Ley 3/2009.

OCTAVO.- Analizado el contenido del expediente y del Proyecto Técnico por los servicios técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en su informe de 23 de junio de 2011 cabe establecer la siguiente valoración:

1.- <u>Planeamiento vigente</u>.

La propuesta de clasificación del vigente Plan General es el resultado del sistema de asentamientos del núcleo de Alcalá basado en los núcleos tradicionales de la Villa de Alcalá y el Santuario y Hospedería de la Virgen de la Vega junto con dos nuevos núcleos procedentes de planeamientos parciales que se aprobaron a finales de la década de los setenta, las urbanizaciones de El Solano de la Vega y Sol y Nieve.

Junto a estos asentamientos, las Normas Subsidiarias de 1996 incorporaron unas 25 hectáreas más de suelo urbano y sobre todo más de 200 hectáreas de suelos urbanizables, que incluían el macro Sector de Mas Blanco y el suelo urbano de Las Majadas, ambos provenientes de planeamientos semejantes y de la misma época que las urbanizaciones antes señaladas.

Hay que hacer constar que las citadas Normas señalaban expresamente la desclasificación de los suelos aptos para urbanizar si en el plazo de un año desde la aprobación de las mismas, no se aprobaba definitivamente el planeamiento de desarrollo correspondiente, y la urbanización no se ejecutaba en un plazo igual desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento parcial. Tan sólo en el caso del Sector Fuen de la Reina se cumplieron estos plazos temporales.

Sin embargo, esta circunstancia no fue tenida en cuenta ni por el Ayuntamiento ni por los Órganos competentes autonómicos, que acreditaron la Homologación de estos Suelos aptos para urbanizar a Suelos urbanizables no delimitados.

El resultado de todo ello es un modelo territorial desestructurado que contempla varios focos de expansión separados unos de otros por espacios sin calificación urbanística, cuya delimitación no refleja criterios funcionales, formales o geométricos y que parece responder exclusivamente a criterios de propiedad. Además su hipotético desarrollo, requeriría un consumo de recursos naturales y una capacidad de gestión que es difícilmente abordable por un municipio de estas características.

Es un modelo altamente consuntivo de suelo, que no responde a una demanda real o previsible ya que contempla la construcción de 5.400 viviendas y una población potencial de 13.500 habitantes, y que se concreta en los siguientes cuadros numéricos:

Suelo Urbano

Núcleo	Uso característico	Superficie (Ha)	Viviendas permanentes (ud)	Viviendas totales (ud)
Villa de Alcalá	Residencial	9,52	156	297

Sol y nieve *	Residencial	9,26	4	486
Virgen de la Vega	Residencial	34,12	43	139
Las Majadas	Residencial	4,12	0	29
El Solano de la Vega	Residencial	26,36	3	534
Los Planos	Industrial	1,83		
Total Suelo urbano		**85,40**	**206**	**1.485**

* Incluyen las viviendas de los ámbitos de Fuen de la Reina y Vega de la Selva.

Y pormenorizando por usos:

Suelo urbano		
	Sup (Ha)	**Viv (ud)**
Residencial	83,57	
Industrial	1,83	
Total	**85,40**	

En cuanto al **suelo urbanizable**, la propuesta del vigente Plan General es la siguiente

Categoría	**Area**	**Uso característico**	**Superficie (Ha)**	**Viviendas potenciales (Ud)**	**Observaciones**
No Delimitado	Mas Blanco	Residencial	100,00	2.000	Desarrollado Sector Vega de la Selva (19, 40 Ha -388 viviendas)
No Delimitado	Los Cerritos	Residencial	27,90	558	
No Delimitado	Virgen de la Vega	Residencial	6,05	121	
No	Las Majadas	Residencial	24,10	482	

Delimitado					
No Delimitado	Fuen de la Reina	Residencial	13,60	271	Plan Parcial aprobado
No Delimitado	Alcalá de la Selva	Residencial	2,32	46	
No Delimitado	La Mantellina	Residencial	6,903	138	
No Delimitado	Los Planos	Industrial	26,30		
Total Suelo Urbanizable No Delimitado			**207,173**	3.616	
Total Suelo Urbanizable			**207,173**	**3.616**	

Y globales por usos:

Suelo urbanizable		
	Sup (m2)	**Viv (ud)**
Residencial	180,873	3.616
Industrial	26,30	
Total	**207,173**	**3.616**

Hay que señalar que desde la Homologación a Plan General de las Normas Subsidiarias, tan sólo se ha aprobado definitivamente un Plan Parcial, el de la Vega de la Selva, perteneciente al SAU Mas Blanco, que afecta a 19,4 Ha. y que plantea la construcción de 388 viviendas, si bien es cierto que durante el punto álgido del denominado boom inmobiliario, entre 2005 a 2007 se presentaron ante el Ayuntamiento ocho propuestas de delimitación de Sectores en suelo urbanizable que suponían 1.538 nuevas viviendas. Estas delimitaciones fueron rechazadas por el Ayuntamiento y en tres de los casos hubo pronunciamiento expreso de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, a instancia particular, también desestimatoria.

Esenciales en estos pronunciamientos fueron tanto la ausencia de criterios urbanísticos en la formulación de la propuesta de delimitación, como las deficiencias en las conexiones con los sistemas generales propuestas y la incertidumbre sobre la disponibilidad de recursos, abastecimiento y depuración de aguas, y energía eléctrica.

.2.- Justificación de la necesidad de su Revisión.

El planificador fundamenta la necesidad de proceder a la Revisión del planeamiento de primer orden vigente en las siguientes razones:

- La adecuación a la legislación urbanística vigente, ya que desde la aprobación de las Normas Subsidiarias que dieron origen al Plan General en vigor, el marco normativo se ha visto modificado de forma muy significativa, no sólo en el ámbito autonómico sino también, con carácter básico, en el estatal.

- El hecho de que el Plan General carece de la definición de un sistema estructural capaz de articular formal y funcionalmente sus diferentes áreas urbanas y las iniciativas de desarrollo que se proponen en las mismas, sobre todo, en materia de comunicaciones, evacuación de aguas residuales y abastecimiento de agua.

- También carece de mecanismos que permitan secuenciar de una forma racional su potencial desarrollo, en función de la disponibilidad de recursos o de la necesaria eficacia de la acción pública

.

- El suelo urbano, categorizado todo él como consolidado, incluye grandes bolsas de terrenos de carácter claramente rural, en cuanto a situación fáctica del suelo, que obligan a la reconsideración de la mencionada categorización urbanística y a la delimitación de unidades de ejecución.

- Las deficiencias en la inventarización de elementos de interés arqueológico y paleontológico que deben ser incluidos en el correspondiente Catálogo.

3.- Propuesta de Clasificación. Cuadros numéricos

La propuesta de clasificación que contiene el documento presentado supone una importante reducción tanto del número de viviendas como de las superficies clasificadas en un intento de reconducir el modelo territorial que sustenta el Plan General a parámetros de sostenibilidad aceptables.

De esta manera la propuesta, en lo relativo al **suelo urbano**, es la siguiente:

Categoría	**Núcleo**	**Uso característico**	**Superficie (Ha)**
Consolidado	Villa de Alcalá	Residencial	8,17
Consolidado	Sol y nieve	Residencial	9,26
Consolidado	Virgen de la Vega	Residencial	30,15
Consolidado	Las Majadas	Residencial	4,12
Consolidado	El Solano de la Vega	Residencial	26,36
Consolidado	Fuen de la Reina	Residencial	13,60
Consolidado	Vega de la Selva	Residencial	19,40
Consolidado	Los Planos	Industrial	1,83
Total Suelo urbano consolidado			**112.89**
No Consolidado	Villa de Alcalá	Residencial (UE-5)	1,35
No Consolidado	Virgen de la Vega	Residencial (UE-1 a 4)	3,97
Total Suelo urbano no consolidado			**5,32**
Total Suelo urbano			**118,21**

Y por usos:

	Suelo urbano (Ha)
Residencial	116,38
Industrial	1,83
Total	**118,21**

Estas tablas han sido elaboradas contrastando los datos que aporta el documento técnico con los obrantes en el Servicio Provincial ya que en relación al suelo urbano existen datos discrepantes, aunque sea mínimamente.

En cuanto al **suelo urbanizable** la propuesta realizada es la siguiente

Categoría	**Area Geográfica**	**Uso característico**	**Superficie (Ha)**	**Viviendas potenciales (Ud)**
Delimitado	Los Planos II	Industrial	4,74	
Total Suelo Urbanizable Delimitado			**4,74**	
No Delimitado	Mas Blanco – Sierra de Gúdar	Residencial	21,229	297
No Delimitado	Los Planos Norte	Residencial	7,086	128
No Delimitado	Los Planos Sur	Residencial	6,754	122
No Delimitado	El Cerrito	Residencial	21,493	3447
No Delimitado	Virgen de la Vega	Residencial	7,032	141
No Delimitado	Alcalá de la Selva	Residencial	1,93	39
No Delimitado	Los Planos II	Industrial	4,74	
Total Suelo Urbanizable No Delimitado			**65,524**	**1.069**
Total Suelo Urbanizable			**70,264**	**1.069**

Y pormenorizando por usos:

Suelo urbanizable		
	Sup (m2)	**Viv (ud)**
Residencial	65,524	1.069
Industrial	4,74	
Total	**70,264**	**1.069**

En lo relativo al **suelo no urbanizable** contempla las categorías de genérico y especial. En la primera de las categorías establece cuatro subdivisiones:

- Suelo no urbanizable genérico *común* (SNU-G-C).
- Suelo no urbanizable genérico *Prados de la Vega* (SNU-G-PV)
- Suelo no urbanizable genérico *Campamento de Turismo Los Álamos* (SNU-G-CTA)
- Suelo no urbanizable genérico *Campo de Golf El Castillejo* (SNU-G-CGC)

Mientras que en la categoría de *especial* establece ocho subcategorías

- Suelo no urbanizable especial *yacimientos arqueológicos* (SNU-EC-YC).
- Suelo no urbanizable especial *interés paleontológico* (SNU-EC-IP)
- Suelo no urbanizable especial *Riesgo natural de inundación* (SNU-RN-IN)
- Suelo no urbanizable espacial *Cauces públicos* (SNU-ES-CP)
- Suelo no urbanizable especial *Vías pecuarias* (SNU-ES-VP)
- Suelo no urbanizable especial *Sistema de comunicaciones (*SNU-ES-SC)
- Suelo no urbanizable especial *Protección activa del paisaje* (SNU-PP-AC)
- Suelo no urbanizable especial *Natural* (SNU-EN), en el que se incluyen los espacios incluidos en al Red Natura 2000, masas arbóreas y terrenos forestales y Montes de utilidad pública.

De esta forma se puede elaborar los siguientes cuadros comparativos entre las propuestas

Por clases de suelo

	URBANO (Ha)	URBANIZABLE (Ha)	TOTALES (Ha)
PGOU vigente	85,40	207,173	**292,573**
Propuesta Mayo 2011	118,21	70,262	**188,463**

Es decir que el suelo potencialmente alterable como consecuencia de la completa ejecución del planeamiento se reduciría en un 35,58%.

Por usos

Residencial

	URBANO (Ha)	URBANIZABLE (Ha)	TOTALES (Ha)
PGOU vigente	83,57	180,873	**264,443**
Propuesta Mayo 2011	116,38	65,522	**181,902**

Industrial

	URBANO (Ha)	URBANIZABLE (Ha)	TOTALES (Ha)
PGOU vigente	1,53	26,30	**27,83**
Propuesta Mayo 2011	1,53	4,74	**6,27**

Por último y en lo referente al número de viviendas la propuesta reduce el número máximo en un 42,37%.

	PROPUESTAS	CONSTRUIDAS	%	REMANENTE	%
PGOU vigente	5.400	1.485	27,50	3.915	72,50
Propuesta	3.112	1.485	47,72	1.627	52,28

Mayo 2011					

.4.- Determinaciones básicas.

4.1.- Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio

El modelo de evolución urbana y ocupación del territorio que incorpora el Plan General trata de subsanar las deficiencias que ha generado la creación de nuevos núcleos y la clasificación desproporcionada de suelo.

Para ello propone la creación de dos grandes parques territoriales, el Parque del Río Alcalá y el Parque del Cerrito cuya función es articular formal y funcionalmente los tres núcleos centrales, tratando de solidarizarlos y reconvertir a un núcleo el sistema urbano del municipio, dejando aparte como singularidad El Solano de la Vega a consecuencia de su lejanía al eje central.

Asimismo, el modelo limita considerablemente la superficie clasificada como suelo urbanizable de uso residencial, reconduciéndolo a parámetros no tan disonantes con la demanda real, eliminando aquellos emplazamientos en los que se aprecia un interés paisajístico superior (prados tradicionales o con vegetación forestal o arbolado compacto) y los de emplazamiento claramente periférico, considerando como tales aquellos que requerirían para su articulación la urbanización de otros interpuestos o bien la ejecución de obras de desarrollo y conexión con los sistemas generales de gran envergadura.

Estos supuestos han supuesto la desclasificación de casi un 80% del Sector Mas Blanco, los Sectores de La Mantellina y Las Majadas y parte del de La Virgen de la Vega.

El planteamiento inicial de la cuestión es más que loable, sin embargo y pese a ello plantea cierta incertidumbre el hecho de que el horizonte de gestión del Plan se ajuste a los quince años que establece, con carácter de máximo, el artículo 39.1.b) de la Ley 3/2009.

Por una parte, y según se desprende del propio documento, considerando que en un periodo de quince años se produjera una demanda de 72 viviendas/año, similar a los años de mayor intensidad del boom inmobiliario, y considerando que la capacidad residencial remanente en suelo urbano es de 558 viviendas más unas 90 ya construidas en venta, serían precisas 432 nuevas viviendas en suelo urbanizable. La propuesta de clasificación es de 1.069 nuevas viviendas en suelo urbanizable, lo que

multiplica por 2,47 el numero de viviendas que podrían ser necesarias en una hipótesis que podíamos denominar optimista, denominación que emplea el informe territorial, y también podría entenderse que el factor de escala empleado desvirtúa el análisis, como también afirma el precitado informe sectorial.

Sin embargo no es menos cierto, que tanto la propia Ley de Urbanismo en su artículo 9.1.f), como las Directrices Generales de Ordenación Territorial de Aragón, establecen que los planeamientos urbanísticos deberán clasificar la cantidad suficiente de suelo para evitar situaciones de monopolio y especulación. Tampoco existen unas Directrices Territoriales que pudieran fijar en función de parámetros de análisis territorial a nivel comarcal o incluso supracomarcal el valor máximo de tal oferta de vivienda.

Por ello, y ante la carencia de mejor criterio ni de normativa de carácter territorial no cabe considerar inadecuada la propuesta de clasificación de suelo que se realiza, si se introducen mecanismos de secuenciación de la demanda, que condicionen el desarrollo de los diferentes Sectores a desarrollos efectivos previos, mecanismos que sí contempla el Plan General. Esta adecuación se ve reforzada por el hecho de la categorización propuesta de *no delimitado* que implica la desclasificación automática por ministerio de la Ley en un plazo máximo de 10 años desde la aprobación definitiva, en aplicación de lo previsto en el artículo 15.2. de la Ley 3/2009, y que este Plan General reduce a 9 años.

4.2.- Determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada.

El Plan General analizado contiene todas las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada que contemplan el artículo 40 y siguientes de la Ley 3/2009:

4.2.1- Clasificación de suelo

Clasifica la totalidad del suelo del término municipal, expresando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, determinando la secuencia del desarrollo territorial y urbanístico. Con respecto a las distintas clases y categorías de suelo se puede realizar el siguiente análisis.

4.2.1.1 - Suelo urbano.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana establece la siguiente propuesta de clasificación de Suelo Urbano según los cuadros de síntesis de la Memoria:

Suelo Urbano Consolidado	107,00 Ha
Suelo Urbano No Consolidado	5,14 Ha

La superficie de Suelo Urbano Consolidado no está desglosada en los distintos núcleos que conforman Alcalá de la Selva pero abarca los siguientes ámbitos:

- Los terrenos ya clasificados como Urbanos Consolidados por el vigente Plan General en la Villa de Alcalá, urbanización Sol y Nieve, Virgen de la Vega, las Majadas, el Solano de la Vega y el Suelo Urbano ampliado en las posteriores modificaciones puntuales, excluyendo el parque de El Castillo que ha pasado a clasificarse ahora como Suelo No Urbanizable Especial de Valoración Natural, los terrenos que no tienen consolidada la urbanización y consecuentemente se han categorizado como No Consolidados y parte de un vial previsto que circundaba la Colonia Polster que ha pasado a clasificarse como Suelo No Urbanizable Genérico Prados de la Vega.
- Los terrenos de uso industrial de los Planos.
- Los sectores de Fuen de la Reina y Vega de la Selva del Suelo Urbanizable No Delimitado transformados mediante ejecución del planeamiento según las previsiones del Plan General cuyas urbanizaciones se encuentran ejecutadas y han sido recibidas por el Ayuntamiento.
- Los terrenos de Peña Hundida que en el PGOU vigente se encuentran clasificados como Suelo Urbano No Consolidado y que ni siquiera son mencionados en la Memoria Justificativa.

No se puede afirmar que la superficie de Suelo Urbano propuesta es incorrecta, puesto que no se indica concretamente la superficie de suelo que ha sido desclasificada, pero si tenemos en cuenta que en la Mmemoria Justificativa se indica que se desclasifica del orden del 6 % de la superficie total y teniendo en cuenta que Fuen de la Reina y Vega de la Selva suponen un aumento de Suelo Urbano Consolidado de 33 Ha y que Peña Hundida supone un aumento de 1,548 Ha no parece que los cálculos sean correctos. Por tanto, se deberán revisar las superficies de Suelo Urbano Consolidado y desglosarla en los distintos núcleos para tener una información más útil a la hora de análisis y valoraciones.

Por otro lado se comprueba que existe una incorrección en las superficies de Suelo Urbano No Consolidado expresadas en la Memoria Justificativa. Según las fichas de las Unidades de Ejecución el Suelo Urbano No Consolidado suma 53.255 m2, dato que además de ser corregido en los cuadros de síntesis deberá corregirse en las páginas 58 y 65 de la Memoria Justificativa.

Una vez analizadas las superficies de Suelo Urbano propuestas en la Revisión del Plan con relación a la clasificación vigente, pasamos a analizar si el Suelo Urbano definido en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de la Selva cuenta con todas las determinaciones especificas que establece la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, en sus artículos 41 y 42 así como con las establecidas en los artículos 32 y 33 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999.

En cuanto al Suelo Urbano Consolidado se han tenido en cuenta todas y cada una de las determinaciones exigidas por la legislación:

- Queda definido en planos el ámbito concreto del Suelo Urbano Consolidado.
- Queda definido en el Suelo Urbano la calificación del suelo así como los usos pormenorizados.
- Se delimitan los espacios libres y zonas verdes, así como los espacios destinados a equipamientos.
- Se define el trazado y características de la red viaria y la previsión de aparcamientos.
- Queda definido el señalamiento de alineaciones y rasantes.
- Se concreta la reglamentación detallada, además del uso pormenorizado, del volumen y las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de la edificación.
- Prevé el trazado y características de las redes de abastecimiento y evacuación de aguas y de suministro eléctrico y gas.
- Se han establecido dentro de las determinaciones del Suelo Urbano Consolidado los plazos para la edificación de los solares en tres años a contar desde la aprobación del Plan o desde la recepción del Ayuntamiento de las obras de urbanización llevadas a término para que los terrenos hayan adquirido la condición de solar.
- Se ha estimado la densidad máxima resultante de la aplicación de las ordenanzas para el análisis del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio y todas las determinaciones establecidas en la legislación.

Analizando la propuesta de clasificación de suelo urbano en base a los artículos 12 y 13 de la Ley 3/2009, sobre el Suelo Urbano Consolidado no se encuentra ninguna objeción excepto a los terrenos de Peña Hundida que no cuentan con los requisitos para su inclusión en esta categoría de suelo por estar pendientes de actuaciones de urbanización que doten a estos terrenos de servicios urbanísticos, puesto que la categorización del suelo urbano como *consolidado* tiene carácter reglado como reiteradamente ha señalado la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que no solamente establece que esos terrenos además

de reunir los requisitos de contar con acceso rodado y redes infraestructurales sino que además deben estar insertos en la malla urbana.

También hay que hacer referencia a los pajares existentes colindantes a estos terrenos y que la propuesta es clasificarlos como Suelo No Urbanizable. Estos pajares tendrían acceso fácilmente a los servicios urbanísticos mediante las actuaciones urbanísticas previstas para Peña Hundida y de este modo se posibilitaría que estas edificaciones existentes fueran rehabilitadas, dado que si quedan incluidas en Suelo No Urbanizable su rehabilitación sólo sería factible sin cambio de uso lo que conllevaría casi con toda seguridad a un abandono de las edificaciones todavía mayor al existente.

La totalidad del Suelo Urbano No Consolidado incluido en la Revisión del PGOU está previsto para actuar a través de Unidades de Ejecución.

Se concretan en el Plan cinco Unidades de Ejecución, cuatro de ellas en el núcleo de Virgen de la Vega con una superficie total de 39.735,41 m2 y la quinta junto al núcleo de la Villa de Alcalá de la Selva con una superficie de 13.520,56 m2, estableciendo la ordenación pormenorizada de todas ellas.

La totalidad de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución cuentan con la condición de Suelo Urbano Consolidado en el vigente Plan General, no obstante, su inclusión en Unidades de Ejecución se encuentra más que justificada dado que estos terrenos no cuentan con las condiciones que establece la Ley Urbanística para considerarse dentro de la categoría de consolidados por resultar necesaria la urbanización integral de estos terrenos. Sin embargo, sorprende que no se hayan desclasificado los terrenos situados más al oeste de la Unidad de Ejecución Nº 1, ya que se tratan de terrenos con una fuerte pendiente y un arbolado frondoso, razones que se han tenido en cuenta para desclasificar como Suelo Urbanizable terrenos situados en las Majadas y en Más Blanco y que han sido reiteradas para la desestimación de numerosas alegaciones.

Más hay que añadir sobre el cumplimiento de las determinaciones mínimas exigidas para el Suelo Urbano No Consolidado previstas en el 42 de la Ley 3/2009. Entre estas determinaciones se obliga a concretar la localización de vivienda protegida en los supuestos establecidos en la legislación de vivienda, que en el caso de Alcalá de la Selva se obliga a la reserva de un 10,1 % de la edificabilidad residencial en Suelo Urbano No Consolidado, tal y como establece la Orden sectorial correspondiente. Sobre este punto cabe señalar que tampoco se ha justificado la falta de reserva de vivienda protegida en esta clase de suelo por la mayor reserva de ésta en otras zonas, ni en Suelo Urbanizable, que se ajustan al mínimo, ni en Suelo Urbano. Según la modificación Nº 3 del PGOU, los terrenos de Peña Hundida se destinaban a

vivienda protegida, quizás en número suficiente para englobar la demanda total de vivienda protegida de las cinco Unidades de Ejecución, pero en la Revisión del Plan ni si quiera se hace mención en esta zona a este uso específico.

Hay que añadir además, que entre las obligaciones de la promoción de las actuaciones de urbanización en Suelo Urbano No Consolidado se encuentra la de entregar gratuitamente los módulos mínimos de reserva de dotaciones locales establecidos para los planes parciales, y dado que según el artículo 42.1 de la Ley 3/2009 se debe incluir la ordenación detallada de los terrenos, se echa en falta la previsión de estas dotaciones. Las dotaciones exigidas en la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado bien podrían situarse unificadas transformando las Unidades de Ejecución propuestas en unidades discontinuas.

4.2.1.2 - Suelo urbanizable.

La propuesta de clasificación plantea un único Sector de Suelo urbanizable delimitado, Los Planos II, de uso característico industrial, que procede de una modificación puntual del aún vigente Plan General que incorporaba la ordenación pormenorizada del mismo, y seis áreas de suelo urbanizable no delimitado de uso funcional residencial, cinco de ellos contemplados como de uso global Residencial Turístico, a los efectos del artículo 54.5 de la Ley 3/2009 – Mas Blanco, Los Planos Norte, Los Planos Sur, El Cerrito y Virgen de la Vega- y un sexto, Villa de Alcalá, de uso global residencial planteado como crecimiento natural del núcleo tradicional.

En lo relativo a esta clase de suelo se mantiene la regulación vigente, mientras que para el no delimitado, el planeamiento general establece diversas densidades, que oscilan entre 14 y 20 viviendas por hectárea, un plazo de desarrollo de 9 años, cuyo incumplimiento conlleva la desclasificación automática de los ámbitos. En cada uno de los Sectores se destina el 10,10 de la edificabilidad residencial a vivienda protegida tal y como establece la legislación sectorial aplicable.

Respecto al Sector Los Planos II, clasificado como suelo urbanizable delimitado y contemplado, como ya se ha mencionado, en la modificación nº 6 del vigente Plan General, hay que señalar que el documento de modificación establece usos, densidades y edificabilidades globales. El documento objeto de este informe lo contempla como un área de planeamiento remitido, incluyéndose en la regulación del régimen del suelo urbanizable de las Normas urbanísticas en su artículo 6.1.3, sin embargo esto supondría la vigencia del Plan General Homologado en este ámbito, posibilidad no contemplada por la legislación

urbanística vigente, en consecuencia se estima necesario que las determinaciones relativas a esta zona se incorporen en la normativa del Plan General.

Respecto a las determinaciones de ordenación estructural relativas al suelo urbanizable no delimitado, se precisan para cada una de las áreas tanto los usos, como las densidades, las edificabilidades globales y los usos incompatibles. En el artículo 6.2.3 de las Normas Urbanísticas prescribe las condiciones de delimitación de los sectores de desarrollo, que se concretan en que su delimitación tenga continuidad física con los terrenos ya urbanizados, estableciéndose una superficie mínima de 3 o 4 hectáreas y asegurándose de la viabilidad técnica de los sectores ulteriores mediante su previsión en el dimensionamiento de las redes infraestructurales. Carece sin embargo de unos criterios claros de disposición de los sistemas generales adscritos en el caso de procederse a la delimitación, criterios que deben quedar claramente reflejados en el documento y más en este caso en que su magnitud es importante y en algunos casos supera el 50% de la superficie del área de asignación.

En cuanto al régimen de conservación de la urbanización se prescribe para todas las Áreas que será efectuada por los propietarios a través de una Entidad urbanística de conservación posibilitando al Ayuntamiento a establecer, con carácter potestativo, otras formas de gestión.

Asimismo, y como mecanismo de secuenciación, condiciona el posible desarrollo de estas Áreas al previo de alguna de las unidades de ejecución de la zona de Virgen de la Vega para los cinco primeros ámbitos y al de la unidad de ejecución prevista en el núcleo de la Villa de Alcalá para el sexto.

En función de las densidades asignadas y las superficies de las áreas se puede elaborar la siguiente tabla:

Área	**Sup. (m2)**	**S.Generales adscritos (m2)**	**Densidad maxima (Viv/ha)**	**Nª max. viviendas**	**Alturas**	**Edif. Bruta (m2/m2)**	**A.medio (m2/m2)**
Mas Blanco	212.290	20.857,74	14	297	I-II	0,16485	0,1501
Planos Norte	70.860	29.196,97	18	127	II	0,21195	0,1501
Planos	67.540	27.828,98	18	121	II	0,21195	0,1501

Sur							
El Cerrito	214.930	54.838,15	16	343	I-II	0,1884	0,1501
Virgen de la Vega	70.320	40.007,19	20	140	III	0,2355	0,1501
Villa de Alcalá	19.300	10.980,75	20	38	IV	0,2355	0,1501

con lo que se pueden extraer los siguientes ratios:

Área	**Sup. (m2)**	**Sup parcela (m2/viv)**	**M2 edif/vivienda**
Mas Blanco	212.290	714,80	82,50
Planos Norte	70.860	557,90	82,70
Planos Sur	67.540	558,10	82,80
El Cerrito	214.930	626,60	82,60
Virgen de la Vega	70.320	502,2	82,70
Villa de Alcalá	19.300	507,9	119,60

En la última de las columnas se ha tenido en consideración que, en el caso de las cinco primeras áreas, el 30% de la edificabilidad residencial debe destinarse a alojamientos turísticos.

En lo relativo a esta categoría de suelo, y pese a las desclasificaciones operadas, la propuesta es en líneas generales continuista con la del Plan General actual aunque contiene elementos cuestionables.

Por una parte, no parece que todos los ámbitos propuestos tengan el mismo peso en el modelo territorial tendente a la recuperación del continuo urbano, y en algunos casos como El Cerrito o Los Planos esta contribución no es especialmente significativa y su clasificación, al menos tal y como se delimita más parece responder a una tradición continuista en la clasificación que a una contribución efectiva para lograr la continuidad física del conjunto urbano. En este sentido y sin cuestionar el serio trabajo del Planificador municipal, que a más a más es el competente para proponer el modelo y la propuesta de clasificación, al menos en apariencia existirían otras soluciones más adecuadas para unir el núcleo creado en torno a Fuen de la Reina con la Virgen de la Vega. Asimismo, la clasificación de Mas Blanco, prolongación exterior de este nuevo núcleo, tampoco supone una aportación relevante al modelo.

Este hecho indudablemente debería tener su reflejo, si no en la clasificación sí al menos en la categorización de los distintos suelos, entendiendo que alguno de los sectores debería considerarse como delimitado puesto que su contribución al modelo es mayor y debería tener una preferencia en su desarrollo. En este sentido también debe tenerse en cuenta la adscripción de los nuevos sistemas generales a los sectores de urbanizable propuestos sin secuenciar los mismos y las consecuencias que ello puede acarrear, porque puede darse que sistemas generales imprescindibles para la ordenación estructural propuesta no se ejecuten como consecuencia del transcurso del plazo automático de la desclasificación de los sectores.

Por ello los mecanismos de secuenciación deberían ser discriminatorios en ese sentido y condicionar en mayor grado el posible desarrollo de aquellas Áreas que contribuyen en menor medida a la consolidación del modelo territorial.

La propia configuración de las Áreas es también discutible, pues parte de las mismas incurre en una casuística semejante a la que ha sido argumentada para proceder a la desclasificación de terrenos en zonas como La Mantellina o Las Majadas relativas a parámetros basados en la densidad de masa arbolada o la pendiente de los terrenos.

De esta forma parece razonable la clasificación como urbanizable de la porción meridional del área de Los Cerritos ya que es una zona relativamente llana que recae a un camino que une la Virgen de la Vega con la carretera VF-TE-001 y mejora la inserción urbana de una zona ya urbanizada sobre un vallejo orientado al oeste que cae sobre la A-228 desde el mismo promontorio. Sin embargo la ladera norte tiene pendientes que podrían sobrepasar el veinticinco por ciento que señala la letra f) de la Disposición adicional primera de la Ley 3/2009 que harían replantear su clasificación como suelo no urbanizable

especial. Además, se trata de una zona de umbría inadecuada para la edificación cuya urbanización a buen seguro plantearía serios problemas de vialidad invernal y cuya situación sobre la pista forestal mencionada produciría un fuerte impacto paisajístico.

Similares comentarios cabe realizar de la porción nororiental del Área de Mas Blanco donde a la fuerte pendiente, se une la elevada cota por encima de 1.470 metros y la existencia de una masa arbolada con una densidad aparentemente superior a un árbol por cada treinta metros cuadrados que señala el apartado d) de la precitada Disposición adicional y que haría igualmente replantearse su clasificación como suelo no urbanizable especial. Por ello en este caso podría plantearse la recuperación de la regla de concentración de edificabilidad residencial en un tercio de la superficie, para que en los 2/3 restantes, unidos a los de Vega de la Selva y Fuen de la Reina se configure una zona verde natural que genere un espacio continuo de mayor entidad.

En cuanto al régimen de usos, cabría plantearse el relativo a los Sectores de Los Planos Norte y Sur, propuesto también como uso residencial turístico, situados en la margen izquierda de la carretera VF-TE-001, y que constriñen el posible crecimiento del polígono industrial, cuando paradójicamente los terrenos situados en la otra margen, con unas condiciones muy similares y que unen físicamente el área de Vega de la Selva con la propuesta del Cerrito, se clasifican como suelo no urbanizable genérico. Si se mantiene su clasificación como urbanizable debería replantearse un cambio de uso, considerando como característico el terciario.

Refuerza esta idea el hecho de que la memoria justificativa manifiesta en sus páginas 14 y 63, cuando hace referencia a la Estación transformadora de energía eléctrica situada en el polígono industrial Los Planos, prevé su ampliación futura en esa misma ubicación precisamente por el hecho de estar alejada del suelo residencial.

Continuando con el régimen de usos tampoco parece muy razonable concentrar la vivienda social en alquiler en sectores de urbanización turística en los que se prohíbe la vivienda plurifamiliar y alejados de los centros de prestación de servicios.

Para finalizar, a la vista de los ratios de superficie de parcela y edificabilidad por vivienda cabría preguntarse si la propuesta es viable. Son sectores con una carga importante de sistemas generales, y con unos aprovechamientos muy bajos que se traducen en edificabilidades de no mucho más de 80 m2 por vivienda. La impresión es que se ha tratado de conferir aprovechamiento urbanístico a una superficie de terreno excesiva lo que probablemente puede llevar a que el desarrollo del modelo no sea

económicamente factible, y promueva un consumo de suelo excesivo e injustificado, sería preferible concentrar los aprovechamientos en superficies menores, con independencia de que se prevean futuros desarrollos, al amparo de lo señalado en el apartado 1 d) del artículo 39 de la Ley 3/2009.

4.2.1.3 - <u>Suelo no urbanizable.</u>

Contempla las categorías de genérico y especial. En la primera de las categorías establece cuatro subdivisiones:

- Suelo no urbanizable genérico *común* (SNU-G-C): 896,43 Ha
- Suelo no urbanizable genérico *Prados de la Vega* (SNU-G-PV) 150,40 Ha
- Suelo no urbanizable genérico *Campamento de Turismo Los Álamos* (SNU-G-CTA) 1,78 Ha
- Suelo no urbanizable genérico *Campo de Golf El Castillejo* (SNU-G-CGC) 24,12 Ha

Mientras que en la categoría de *especial* establece ocho subcategorías

- Suelo no urbanizable especial *yacimientos arqueológicos* (SNU-EC-YC). 3,27 Ha
- Suelo no urbanizable especial *interés patrimonial* (SNU-EC-IP) 4,14 Ha
- Suelo no urbanizable especial *Riesgo natural de inundación* (SNU-RN-IN) 28,99 Ha
- Suelo no urbanizable espacial *Cauces públicos* (SNU-ES-CP) 33,76 Ha
- Suelo no urbanizable especial *Vías pecuarias* (SNU-ES-VP) 154,71 Ha
- Suelo no urbanizable especial *Sistema de comunicaciones (*SNU-ES-SC) 47,12 Ha
- Suelo no urbanizable especial *Protección activa del paisaje* (SNU-PP-AC) 1252,15 Ha
- Suelo no urbanizable especial *Natural* (SNU-EN), en el que se incluyen los espacios incluidos en la Red Natura 2000, masas arbóreas y terrenos forestales y Montes de utilidad pública. 7713,97 Ha

En la Memoria Justificativa del Plan General prácticamente no se encuentra justificación a la clasificación de suelo no urbanizable propuesta, únicamente en el capítulo del título II se reflejan las superficies destinadas a esta clase de suelo haciendo una comparativa con el vigente Plan General en lo relativo al suelo no urbanizable especial, manifestando la mínima reducción del mismo. No obstante durante la tramitación del expediente y más concretamente en el informe a las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública, sí que se utilizan argumentos relativos a esta clasificación de suelo para desestimar las alegaciones relativas a desclasificaciones de suelos urbanizables atendiendo a

los valores específicos que se quieren proteger y a las condiciones naturales de determinados terrenos, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional primera de la Ley 3/2009 en concreto en los ámbitos de Las Majadas, La Mantellina y el Sector Más Blanco Sierra de Gúdar. Criterio que resulta acertado atendiendo al carácter reglado del suelo no urbanizable especial de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal así como en numerosas sentencias del Tribunal Supremo.

Como dato relevante de la Memoria se indica la adscripción a esta clase de suelo de 4 equipamientos de sistema general que son la Estación Depuradora de Aguas Residual, es el Cementerio Municipal, la balsa de regulación del sistema de abastecimiento de aguas y el lavadero y almacén municipales con una superficie total de 13.621, 42 metros cuadrados.

La clasificación de suelo propuesta se ajustaría a lo dispuesto en el art. 40.1 apartados g) y h) de la Ley 3/2009 relativa a la ordenación estructural del suelo no urbanizable ya que define los ámbitos objeto de especial protección así como las categorías de dicha clasificación incorporándose las recomendaciones efectuadas en la Memoria Ambiental emitida por el INAGA así como el resto de organismos Sectoriales. Por lo tanto se considera correcta la clasificación propuesta relativa al suelo no urbanizable especial, no obstante se detectan determinadas contradicciones en cuanto a los usos permitidos en esta clase de suelo y más concretamente en lo relativo a la posibilidad de permitir el uso de vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable especial de protección de valoración natural y del paisaje y suelo no urbanizable especial de protección de cauces públicos y zona de policía así como de protección de vías pecuarias, terrenos que por su naturaleza deben ser preservados de transformaciones comprendiéndose en esta categoría las áreas arboladas compactas, espacios naturales protegidos, dominio público forestal.. Se incluye la posibilidad de la realización de nuevas construcciones destinadas al uso residencial sin justificación al respecto en la Memoria, acogiéndose a la posibilidad que permite el art. 30.2 de la Ley 3/2009 sin tener en cuenta la elevada propuesta para suelo urbanizable residencial del Plan General.

En cuanto al suelo no urbanizable genérico se incluyen cuatro categorías del mismo resultando novedosa la incorporación de regulación específica para el campamento de Turismo Los Álamos y para el Campo de Golf El Castillejo. Los terrenos incluidos en Los Prados de La Vega también están regulados en otra categoría de este suelo de forma residual, puesto que incluyen los que no tienen un interés identitario local sensible, ni forman parte de terrenos urbanizables o sistemas generales. Resulta muy generosa la regulación de usos permitidos en esta categoría de suelo, sin justificación acerca de los efectos que éstos producirían sobre el territorio y más concretamente el uso de vivienda unifamiliar aislada que aunque no se menciona expresamente en el apartado 5 del título II de las Normas, posteriormente en la regulación normativa aparece de forma reiterada, regulándose en el art. 7.3.4 en el que se definen la parcela mínima,

la superficie edificable sobre rasante, los retranqueos mínimos, altura máxima y número de plantas. Del mismo modo en el art. 7.1.3 regula las condiciones para la formación de núcleo de población conforme a lo dispuesto en el art. 30.3 y 246 de la Ley 3/2009. En este sentido debe tenerse en cuenta que la Ley 3/2009 ha sido muy restrictiva en la utilización del uso de la vivienda unifamiliar aislada en esta clase de suelo, permitiéndose la misma solamente cuando el Plan General lo recoja expresamente y se encuentre debidamente justificado el uso de la misma, atendiendo a las condiciones físicas e históricas de los municipios. La autorización de este uso no se encontraría justificada en el municipio de Alcalá de la Selva, habida cuenta de la cantidad de suelo urbanizable para uso residencial propuesto, que en gran medida pretende destinarse a vivienda unifamiliar. Por otro lado, el espíritu de la Ley 3/2009 como transposición de la estatal, es el de no permitir este uso con carácter general, sino sólo cuando se encuentre debidamente justificado por la falta de suelo urbanizable o por las condiciones físicas de los terrenos. Del mismo modo el art. 30.3 de la Ley 3/2009 regula unos requisitos mínimos que evitan la formación de núcleo de población, sin embargo debe realizarse un estudio pormenorizado de los mismos y no una mera trascripción como la propuesta presentada.

Sí que resulta acertada la regulación relativa a la recuperación de las “masadas”, en las que se permite el uso de vivienda, amparada por lo dispuesto en el art. 31 c) de la Ley 3/2009 y que posibilitará la renovación de dichos edificios rurales que tradicionalmente servían de vivienda a las personas dedicadas a la agricultura y ganadería. Sin embargo, no puede hacerse extensivo este uso a los “pajares” puesto que de acuerdo con lo dispuesto en el art. 31 c) no pueden cambiar su uso agrícola al residencial, por lo tanto en las zonas adyacentes al suelo urbano de Alcalá donde proliferan dichas construcciones debería estudiarse su inclusión en otra categoría de suelo más idónea o bien aplicar la misma solución dada para el barrio del Castillejo permitiéndole la rehabilitación de las edificaciones construidas, dejando pendiente de un plan especial la dotación de infraestructuras en suelo no urbanizable.

4.2.2- Sistemas generales

En lo relativo a los sistemas generales el Plan General realiza las siguientes previsiones:

- En cuanto al **sistema general de espacios libres de dominio y uso público** el planificador identifica en la actualidad 8 emplazamientos que totalizan 82.643,30 m2, lo que supondría actualmente un módulo de 16,52 m2/habitante, considerando una población estacional máxima estimada en 5.000 personas. La nueva propuesta contempla cinco parques urbanos cuya obtención se vincula, como sistemas generales adscritos al desarrollo de los sectores de suelo urbanizable no delimitado, con una superficie total de 173.854,32 m2, lo que hace que

supere ampliamente el módulo de 5 m2/habitante fijado en la legislación urbanística, tanto para la población de derecho existente como para la máxima población estacional estimada.

- Respecto a los **equipamientos** señala 28 ubicaciones con un total de 104.330,69 m2, lo que supone un módulo de 20,74 m2/habitante considerando en el denominador el valor de la máxima población estacional estimada. En la revisión propone 4 ubicaciones adicionales, entre las que se incluye la Estación Depuradora de Aguas Residuales que suman 13.621 m2 más.

- Por último plantea siete actuaciones relativas al **sistema general de comunicaciones**, básicamente relativas a la mejora de accesos desde la pista forestal de las pistas de esquí de Valdelinares (VF-TE-01) a los distintos sectores de suelo urbanizable adyacentes a esta vía de comunicación, como la construcción de un vial de acceso a los sectores de urbanizable evitando el paso por la travesía de la A-228 en La Virgen de la Vega, lo que mejoraría considerablemente el tráfico en esta zona. Cuatro de estas actuaciones afectan a suelo no urbanizable y se configuran como sistemas generales adscritos a los sectores de urbanizable no delimitado, totalizando 20.357 m2.

5.- <u>Contenido documental</u>.

El documento contiene todos los documentos básicos establecidos en la vigente Ley 3/2009 y en el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, aprobado por Decreto 52/2002. No obstante y pormenorizando para los distintos documentos se puede establecer lo siguiente:

5.1.- <u>Memoria</u>

Como primera cuestión hay que señalar que en el propio documento existen diversas discrepancias en lo relativo a las superficies del suelo urbano, fundamentalmente en los cuadros contenidos en el apartado *T.V. Análisis del planeamiento anterior vigente* de la Memoria Descriptiva.

Previamente a la Homologación de las Normas Subsidiarias Municipales a Plan General de Ordenación Urbana se tramitaron 3 modificaciones puntuales que supusieron los siguientes incrementos de superficie de Suelo Urbano:

Modificación nº 1 de las NNSSMM: ampliación de 970,70 m2 de suelo urbano consolidado en el núcleo de Alcalá de la Selva.

Modificación nº 2 de las NNSSMM: ampliación de 1.139 m2 de suelo urbano consolidado en la urbanización Sol y Nieve.

Modificación nº 3 de las NNSSMM: ampliación de 1.143 m2 de suelo urbano consolidado en Virgen de la Vega.

Posteriormente a la homologación de las Normas a PGOU se tramitaron otras seis modificaciones puntuales que han supuesto nuevos incrementos de superficie clasificada:

Modificación nº 1 del PGOU: ampliación de 26.000 m2 de suelo urbano consolidado para equipamiento en el núcleo de Alcalá de la Selva. También se ampliaron los terrenos de Peña Hundida que se modificaron nuevamente en la Modificación Puntual Nº 3

Modificación nº 3 del PGOU: ampliación de 15.484 m2 de suelo urbano consolidado en Peña Hundida.

Modificación nº 5 del PGOU: ampliación de 1.658,82 m2 de suelo urbano consolidado para equipamiento y espacios libres viario en el núcleo de Alcalá de la Selva.

Estas modificaciones han quedado reflejadas en los planos de información, concretamente en el plano P.I.8 *Ordenación del Suelo Urbano en el Plan General Vigente*, sin embargo, no han sido contempladas en los cuadros de clasificación de Suelo Urbano dentro del análisis del planeamiento vigente de la Memoria Descriptiva de la Revisión del Plan, y lo que es más relevante, los terrenos junto a la Peña Hundida que la modificación nº 3 del PGOU incluía como Suelo Urbano No Consolidado han pasado a clasificarse en la Revisión como Suelo Urbano Consolidado siendo que estos terrenos no han modificado sus características desde la fecha de aprobación de esta modificación y tampoco se ha justificado en la memoria este cambio de categorización.

Por tanto, se debe modificar el apartado *T.V. Análisis del planeamiento anterior vigente* de la Memoria Descriptiva considerando como correctas las siguientes superficies:

Alcalá de la Selva:	(uso residencial)	139.329 m2
Virgen de la Vega:	(uso residencial)	344.303 m2
Urbanización Solana de la Vega:	(uso residencial)	263.600 m2
Urbanización Sol y Nieve:	(uso residencial)	93.713 m2
Las Majadas:	(uso residencial)	41.200 m2
Los Planos:	(uso industrial)	18.300 m2
Peña Hundida:	(uso residencial. No Consolidado)	15.484 m2

TOTAL: 915.929 m2

También, en la memoria justificativa, se han detectado algunas contradicciones en la propuesta final, consecuencia de la estimación de algunas de las alegaciones:

- Así, en la memoria justificativa y en su página 48, se manifiesta que la Revisión adopta el criterio de asignar a la totalidad del suelo urbanizable de segunda residencia la categorización de *no delimitado* sin fecha de desarrollo, cuando posteriormente se fija un plazo de 9 años para el mismo, también en algunos párrafos parece que condiciona la delimitación de sectores al previo desarrollo del suelo urbano no consolidado y en otros no.

- También, y en la página 5, dice que el PGOU vigente clasifica 100 Ha de suelo urbanizable y que la Revisión reduce a más de 214 esa superficie, evidentemente cifras erróneas en ambos casos.

- Se considera necesario que la memoria justificativa realice un resumen o extraiga alguna conclusión de los estudios complementarios incorporados al documento como anexos a la misma, que debería figurar en el Anexo de Síntesis.

5.2.- <u>Planos</u>

Su contenido se adapta en general a lo establecido en los artículos 54 y 55 del Decreto 52/2002. Deberán subsanar las siguientes deficiencias:

- En los planos de información P.I.6.1., 2 y 3 *Alturas de la edificación* no se indica el significado de las líneas rojas y verdes de la leyenda.

- En el plano P.I.8 *Ordenación del Suelo Urbano en el Plan General Vigente* se han detectado los siguientes errores:

- P.I.8.2 donde dice Modificación Nº 2 del PGOU debería decir Modificación Nº 3 de las NNSSMM.
- P.I.8.3 donde dice Modificación Nº 2 del PGOU debería decir Modificación Nº 2 de las NNSSMM.

- No presenta el plano de riesgos exigido por el artículo 46 de la Ley 3/2009

-Se considera que en el plano P.O. 1.1. Estructura orgánica usos globales debería sustituir estructura orgánica por ordenación estructural.

-En los planos P.O. 1.3 y 1.4. Estructura orgánica. Infraestructuras de abastecimiento y saneamiento no aparecen los diámetros de las redes existentes ni estima los de las necesarias.

5.3.- <u>Catálogo</u>

El Catálogo es profuso y extenso y supera con creces lo que cabe exigir a un documento de planeamiento. No obstante y dado el carácter vinculante del informe emitido por la Administración Sectorial debe completarlo y modificarlo con las prescripciones señaladas en el mismo.

5.4.- Normas urbanísticas

Con carácter general y antes de pasar a los reparos advertidos en el texto normativo, debe hacerse constar que en determinados momentos la simplificación de las mismas remitiendo a los artículos tanto de la legislación urbanística como de las propias normas, hace que su comprensión resulte mucho más complicada. Por lo tanto resultaría más completo que determinados artículos se incluyeran en su redacción completa sobre todo en lo relativo a los usos y condiciones urbanísticas.

- En primera aproximación, no parece inadecuada la previsión del artículo 1.4.2.b) que permite el reajuste de los sectores de suelo urbanizable y de suelo urbano no consolidado en el que se han delimitado unidades de ejecución cuando no supere un determinado porcentaje de su superficie. Más discutible es que ese porcentaje deba ser de un 5%, que puede ser adecuado para ámbitos pequeños, pero que en Sectores de urbanizable supone más de 1 hectárea. Deberá estudiarse la propuesta y graduar el porcentaje en función de la superficie del ámbito.
- En el artículo 1.6.2. hay un error puesto que la referencia a la Ley 22/2003 debe ser sustituida por la correcta a la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida.
- No se entienden las continuas referencias a la Orden 3 de mayo de 2010, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes por la que se convocan subvenciones en materia de planeamiento urbanístico, año 2010, más bien parece que la referencia correcta lo sería a algún texto preparatorio del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento, cuestión que deberá aclararse.
- En el artículo 2.3.2.II la referencia a Real Decreto 153/1990 es errónea y debe sustituirse por Decreto 153/1990. En ese mismo artículo debe tener en cuenta que el Decreto 79/1990 fue derogado por el Decreto 125/2004, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de alojamientos turísticos al aire libre de Aragón.
- En el apartado 2 del artículo 3.2.1.1. la referencia al Decreto 2066, de 11 de octubre, debe corregirse por la correcta al Decreto 206, de 11 de octubre.
- En el artículo 6.1.3 menciona el Plan Parcial del Sector Los Planos II como marco de referencia para la regulación normativa de ese ámbito, cuando realmente este Plan Parcial no existe puesto

que ese Sector se introdujo en el planeamiento general actualmente vigente mediante una modificación puntual que incorporaba la ordenación pormenorizada. Por ello deberá incorporar la regulación correspondiente a este texto normativo. En este sentido también deberá modificar los artículos 6.3.1. y 6.3.2.

- En el art.6.1.4 relativo a la desclasificación del suelo urbanizable establece un plazo de 10 años para la desclasificación de los suelos urbanizables aunque en su segundo apartado establece un plazo de 9 años para los urbanizables no delimitados. Esta regulación difiere de lo previsto en la regulación de la Ley 3/2009 que otorga plazos superiores al suelo urbanizable no delimitado en relación con el delimitado.
- Resulta sorprendente la previsión que hace el art. 6.2.4 de que el 50% de las áreas de suelo urbanizable residencial excepto en la zona de la Virgen de la Vega tenga que destinarse necesariamente a vivienda social en alquiler teniendo en cuenta el carácter turístico y de segunda residencia que el Plan General otorga a esta áreas.
- En el art. 7.1.1 regula el régimen de los terrenos que comprende la clasificación urbanística de suelo no urbanizable remitiendo en su totalidad a los artículos de la Ley 3/2009, sería más conveniente que se trasladara el contenido de alguno de los artículos a los que se hace referencia.
- Como ya se ha hecho mención en la valoración relativa a la clasificación del suelo no urbanizable y en cuanto al concepto de núcleo de población regulado en el art. 7.1.3 remite a la legislación urbanística actual añadiendo algunos requisitos que no se encuentran desarrollados de forma clara y justificada.
- En cuanto a la regulación de usos permitidos en suelo no urbanizable existen algunas contradicciones puesto que en una primera lectura de las normas parece que únicamente se permite el uso de vivienda unifamiliar aislada vinculada a edificaciones rurales tradicionales, sin embargo posteriormente aparece dicho uso como edificación vinculada al uso vivienda unifamilar aislada que realmente es el uso de vivienda unifamiliar aislada de nuevas construcciones sin vinculación a ningún otro uso. Deberá aclararse este extremo puesto que afecta a muchos de los artículos de suelo no urbanizable.
- Resulta sorprendente que en el art. 7.3.2 que regula las condiciones de la edificación para la recuperación de las masadas se establezca una parcela mínima de 10.000 metros cuadrados y una superficie construíble que depende del tamaño de la parcela, lo lógico sería mantener la parcela existente aunque permitiendo la ampliación de la construcción existente.
- En el art. 7.3.3 que regula la recuperación de pajares permite el cambio de uso de los mismos destinándolos incluso a uso residencial, supuesto que la Ley 3/2009 en su art.31.c) únicamente

permite para actuaciones integrales en barrios, aldeas y pueblos deshabitados. Deberá suprimirse este aspecto.

- Puesto que no se encuentra debidamente justificado el uso de vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable deberá suprimirse el art. 7.3.4. Esta reflexión se hace extensiva a los artículos que regulan el suelo no urbanizable especial.

5.5.- <u>Estudio económico- financiero</u>

En esencia puede considerarse que se ajusta a lo que establece el artículo 58 del Decreto 52/2002, no obstante se estima necesario completarlo con los siguientes contenidos:

- No se ha incluido la valoración de las inversiones estimadas para la implantación de los Sistemas Generales, ni las correspondientes al sistema general de comunicaciones, que si que se estiman en el Estudio de movilidad, ni las relativas a los sistemas generales de parques y jardines y aparcamientos, que se consideran necesarias aunque se adscriban a los sectores de planeamiento de desarrollo.

- Tampoco se han estimado los costes de los servicios derivados del desarrollo urbano relativos a educación, seguridad, limpieza o asistencia social que no se imputan a tasas municipales.

- También parece necesario contemplar los posibles costes que podría suponer la recepción por el Ayuntamiento de obras de urbanización en las que posteriormente se ralentice la construcción de viviendas, costes de mantenimiento, alumbrado o limpieza entre otros.

En virtud de lo expuesto, EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL , ACORDÓ:

PRIMERO.- DENEGAR LA APROBACIÓN DEFINITIVA de FORMA PARCIAL del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de ALCALÁ DE LA SELVA, de conformidad con lo establecido en el artículo 49.4 a) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, urbanística de Aragón, por considerarse incumplidos de forma sustancial, los requisitos, relativos a las categorías de suelo Urbano No Consolidado, formado por parte de los terrenos incluidos en la UE-1, puesto que no reúne los requisitos del art. 12 de la Ley 3/2009 para ser considerado suelo urbano.

Dichos terrenos deberán clasificarse como S.N.U. especial, conforme a lo dispuesto en la disposición Adicional Primera, apdo e) y f), al tratarse de un área arbolada compacta y con pendiente media superior al veinticinco por ciento.

SEGUNDO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE, de FORMA PARCIAL el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de ALCALÁ DE LA SELVA, conforme a lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, urbanística de Aragón, al considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, en lo relativo a las siguientes clases y categorías de suelo y ámbitos territoriales:

- El suelo urbano consolidado, con excepción de los terrenos denominados de Peña Hundida, clasificados como suelo urbano en la categoría de no consolidado en el vigente Plan General por resultar necesario someterlos a una actuación integrada de urbanización para que adquieran la condición de Suelo Urbano Consolidado, conforme a lo dispuesto en el art. 13 de la Ley 3/2009.
- El suelo urbanizable delimitado, correspondiente al Sector Los Planos II, debiendo incorporar la regulación contenida en la modificación nº 6 del Plan General vigente.
- El suelo no urbanizable especial, debiendo eliminarse la posibilidad de permitir el uso de vivienda Unifamiliar Aislada, puesto que no queda debidamente justificado el mismo en esta categoría de suelo.

Suspender la publicación de la parte objeto de aprobación definitiva hasta que se presente un ejemplar de la documentación técnica que subsane los reparos que se especifican en el apdo. OCTAVO de este acuerdo, relativo a las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada y al contenido documental.

TERCERO.- SUSPENDER, DE FORMA PARCIAL, la APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de ALCALÁ DE LA SELVA, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, Urbanística de Aragón y el artículo 64.3 apartado e) del Decreto 52/2002 de desarrollo de la Ley 5/1999 al considerar que existen deficiencias documentales que impiden el pronunciamiento fundado sobre el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles, en los siguientes ámbitos territoriales:

- El suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución 2 a 5, ya que no se concreta la ubicación de la reserva de vivienda protegida ni la de las dotaciones locales correspondientes, conforme a lo establecido en el artículo 42 de la mencionada Ley 3/2009..

- El suelo urbanizable no delimitado, puesto que se deben justificar los criterios de delimitación de sectores; completar los mecanismos de priorización en el desarrollo de los mismos; justificar el uso residencial en los Sectores de Los Planos y eliminar aquella parte de los terrenos que tendrían la condición de suelo no urbanizable especial, conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de la Ley 3/2009.

- El suelo no urbanizable en su categoría de genérico como consecuencia de la ambigüedad detectada en la regulación de usos, debiendo justificar la necesidad de autorizar el uso de vivienda unifamiliar aislada de nueva construcción en esta clase de suelo o eliminar las referencias en caso contrario.

Deberá procederse a incorporar al documento todas las prescripciones contenidas en los informes emitidos por las distintas Administraciones Sectoriales, así como el contenido de las alegaciones aceptadas.

CUARTO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de **ALCALÁ DE LA SELVA y a los interesados,** con ofrecimiento de los recursos procedentes, y al redactor para su conocimiento y efectos.

Y para que así conste, a los efectos que sean procedentes, expido la presente certificación de orden y con el Visto Bueno de la presidencia.

En Teruel a,

Vº Bº

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO,

Fdo.: Nuria Más Farré